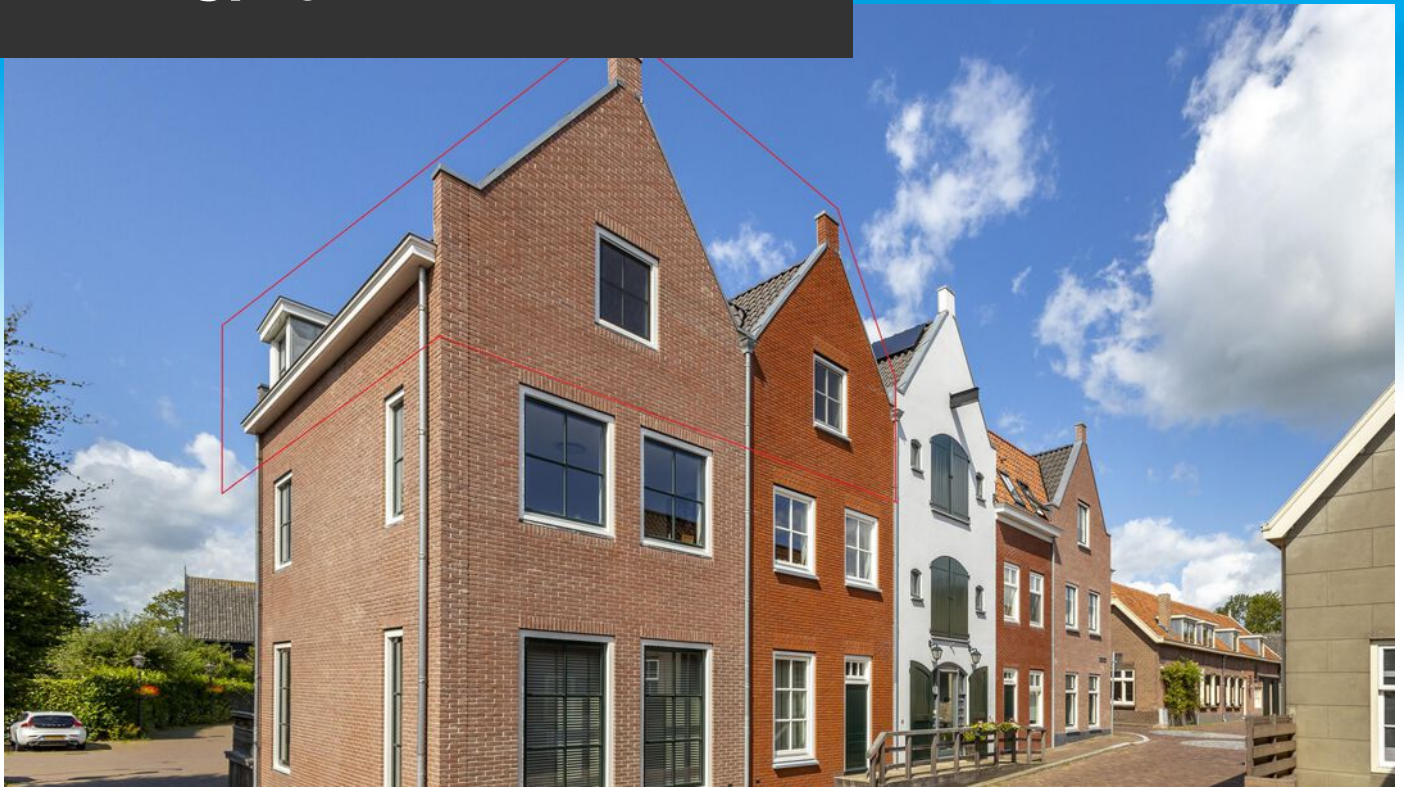


Bij de Waterschuur 4 B

2965 AN Nieuwpoort

Vraagprijs € 385.000 k.k.





Kenmerken van de woning

Type	3-kamerappartement
Woonoppervlakte	74 m ² (exclusief 5 m ² berging 2e verdieping)
Bouwjaar	2021
Balkon	Balkon van 9 m ² , gelegen op het zonnige zuidwesten, met vrij uitzicht
Berging	Berging op de begane grond van 6 m ²
Verwarming	Vloerverwarming, warmtepomp (geheel gasloos)
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, volledig geïsoleerd, HR++ glas Energielabel A+++

Strak en modern afgewerkt en goed ingedeeld 3-kamerappartement (oppervlakte 79 m²) gelegen op de bovenste 2e verdieping van dit kleinschalige en stijlvolle appartementencomplex met fraaie architectuur

Gunstig gelegen aan de binnenzijde van het plan en daardoor een rustigere ligging, met ruim balkon van 9 m² op het zonnige zuidwesten met vrij uitzicht (toegankelijk vanuit de woonkamer), met ruime woonkamer en open keuken trendy zwart uitgevoerd. Keurige badkamer met inloopdouche en wastafelmeubel, apart toilet en 2 ruime slaapkamers. Direct naast de voordeur van het appartement op de 2e verdieping een aparte berging met o.a. wasmachine en droger.

Uitermate comfortabel appartement voorzien van vloerverwarming, duurzaam uitgevoerd met warmtepomp en energielabel A+++, bereikbaar met lift of via de trap en tot slot een berging op de begane grond voor fietsen etc. en een algemene parkeerplaats.

Het appartement heeft zonnepanelen op het dak. Naast de zonnepanelen waarvan de opbrengst voor de algemene ruimtes is, zijn er in mei 2025 twee zonnepanelen geplaatst waarvan de opbrengst individueel is en volledig voor dit appartement. Ieder paneel heeft een opbrengst van 0,8 kWh. Sinds 22 mei t/m begin augustus hebben de panelen samen 229,76 kWh opgebracht.

Werkelijk een schitterend appartement uit 2021, gelegen binnen de oude vesting van Nieuwpoort! Dit complex is gebouwd door aannemer Stout na een lange voorgeschiedenis van diverse ontwikkelingen op deze markante hoekpositie van de kruising Bij de Waterschuur / Hoogstraat in vestingstadje Nieuwpoort. Uiteindelijk is er een project ontwikkeld met 6 appartementen en 5 woningen. Je woont hier binnen de vestingwallen op een locatie die één en al sfeer ademt. Hier wil je wonen!

Dit in combinatie met hoogwaardig wooncomfort maken het tot een gewild aanbod. De maandelijkse servicekosten bedragen circa € 208,01,-.

Neem contact met ons op voor een persoonlijke bezichtiging!

INDELING 2E VERDIEPING

Entree / hal

- Ruime hal
- Gehele appartement afgewerkt met PVC vloer, voorzien van comfortabel vloerverwarming
- Stijlvolle deur (zwart uitgevoerd) met glas tussen woonkamer en hal

Woonkamer – circa 25 m²

- Ruime en goed ingedeelde woonkamer
- Zithoek aan de balkonzijde / eethoek nabij keuken
- Dakkapel zuidzijde
- Extra dakraam zuidzijde, geplaatst tijdens de bouw voor extra lichtinval
- Openslaande tuindeuren naar balkon
- PVC vloer met comfortabele vloerverwarming

Balkon – circa 9 m²

- Balkon toegankelijk vanuit de woonkamer
- Bereikbaar met dubbele openslaande deuren
- Plaats voor tuinset en / of loungebankje
- Gunstig gelegen op het zonnige westen
- Vrij uitzicht
- Afmeting circa 2,00 x 4,60 m

INDELING 2E VERDIEPING

Keuken – circa 11 m²

- Keuken in hoekopstelling
- Slimme indeling waardoor er niet direct inkijk is vanuit je zithoek in de keuken
- Trendy zwart uitgevoerd met houtnerf, helemaal in!
- Voorzien van diverse inbouwapparatuur
- Vaatwasser
- Inductie kookplaat
- RVS afzuigschouw
- Combimagnetron/oven
- Raam in kopgevel oostzijde

Slaapkamer I – circa 13 m²

- Ruime hoofdslaapkamer
- Westzijde / aan de rustige kant van de binnenplaats

Slaapkamer II – circa 11 m²

- Op dit moment in gebruik als werkkamer
- Oostzijde

Badkamer – circa 4 m²

- Luxe badkamer
- Inloopdouche met draingoot en thermostaatkraan
- Wastafelmeubel
- Spiegelkast
- Designradiator
- Comfortabele vloerverwarming
- Groot formaat tegelwerk, tot het plafond betegeld
- Mechanische ventilatie

Toilet

- Apart toilet in de hal
- Wandcloset (hangend toilet)
- Fonteinje

Berging – circa 5 m²

- Berging direct naast de voordeur van het appartement
- Opstelplaats wasmachine / droger
- Warmtepomp en boiler
- Berguimte
- Meterkast

BEGANE GROND

Entree

- Algemene hal bereikbaar vanaf de straat Bij de Waterschuur
- Bellentableau
- Brievenbussen
- Lift en trappenhuis

Binnenterrein

- Het binnenterrein biedt een algemene parkeerplaats voor de bewoners
- Er is een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto
- Berging, eigen berging van circa 6 m², met elektra, voor fietsen en extra berguimte etc.



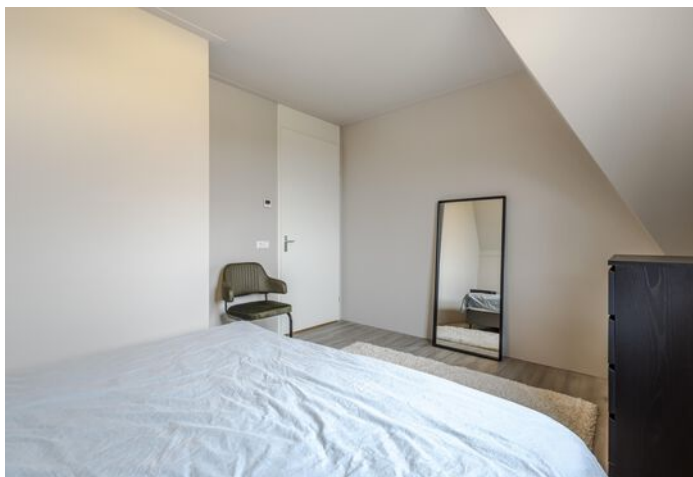
*"Strak afgewerkte
woonkamer met vloer-
verwarming, dakkapel en
dakraam, openslaande
deuren naar balkon*



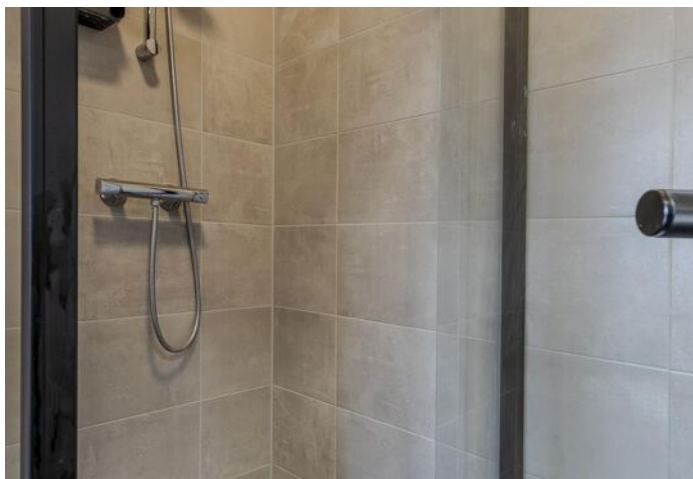
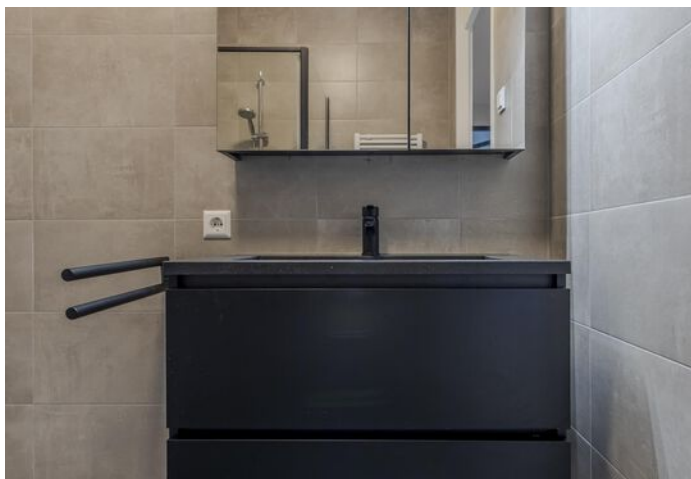
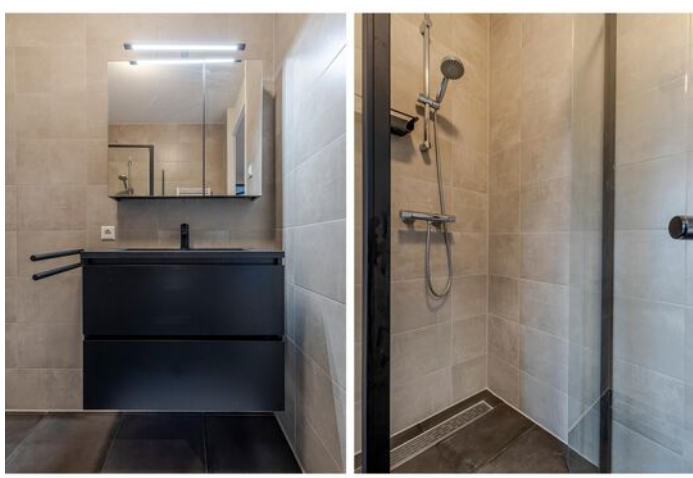
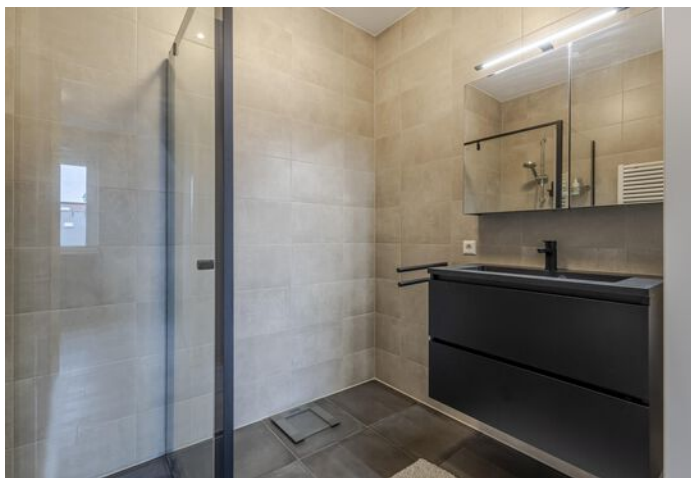




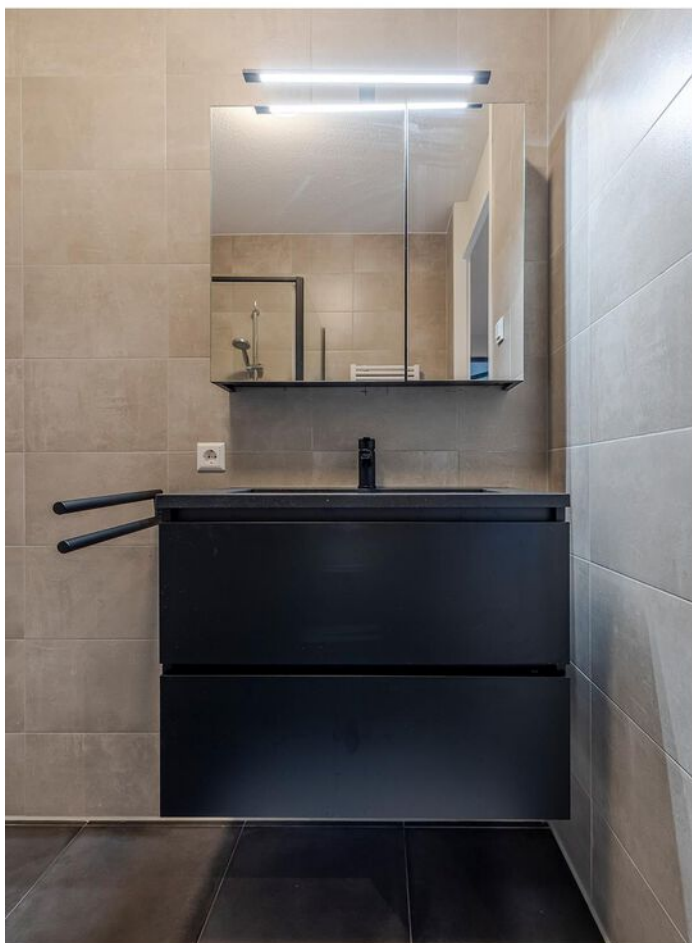




*"2 ruime slaapkamers en
badkamer met inloop-
douche, thermostaat-
kraan, spiegelkast en
wastafelmeubel"*

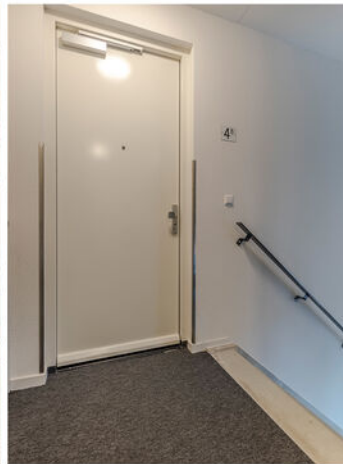




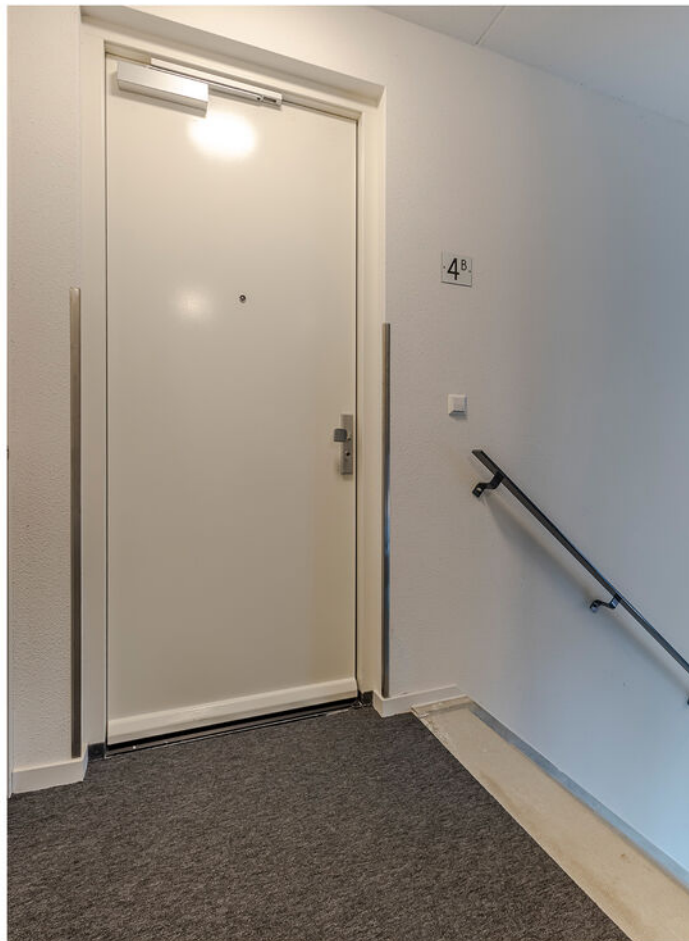




*"Modern hangend toilet,
appartement bereikbaar
met lift en trap, overzicht
van het fraaie
appartementencomplex"*







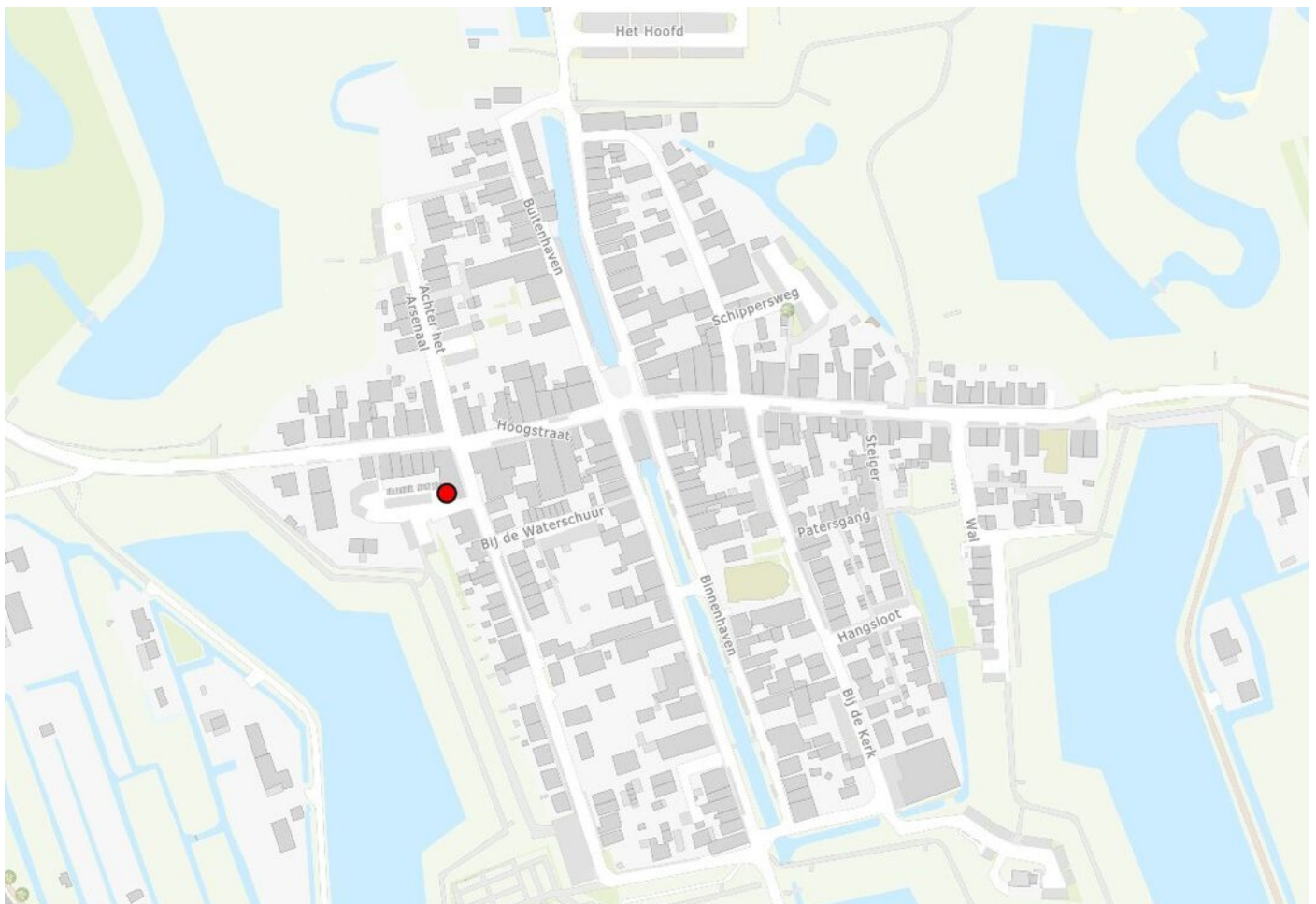


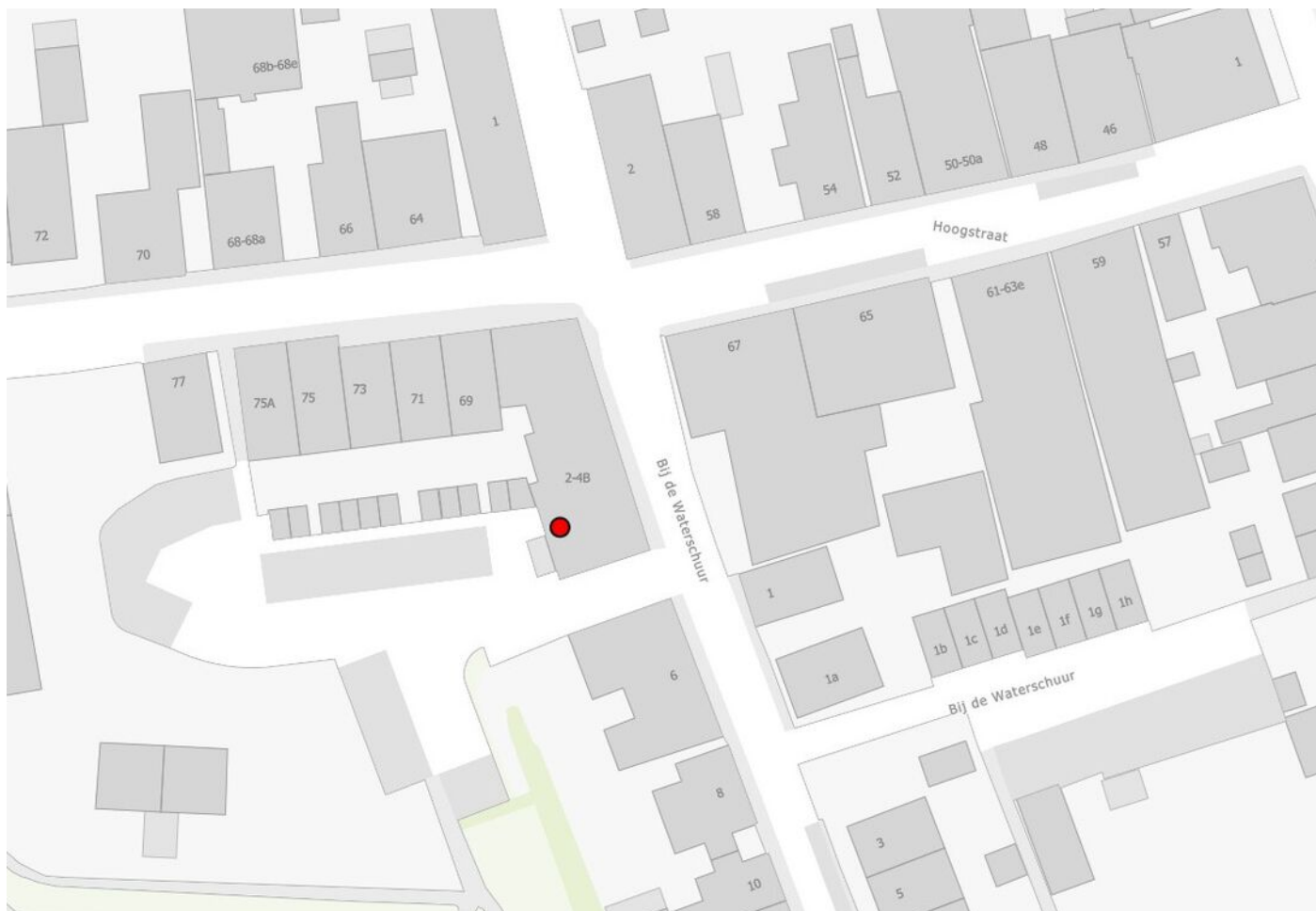
"Entree met brievenbussen en bellentableau, aparte berging bij binnenterrein, wonen op een schitterende locatie"











Plattegrond

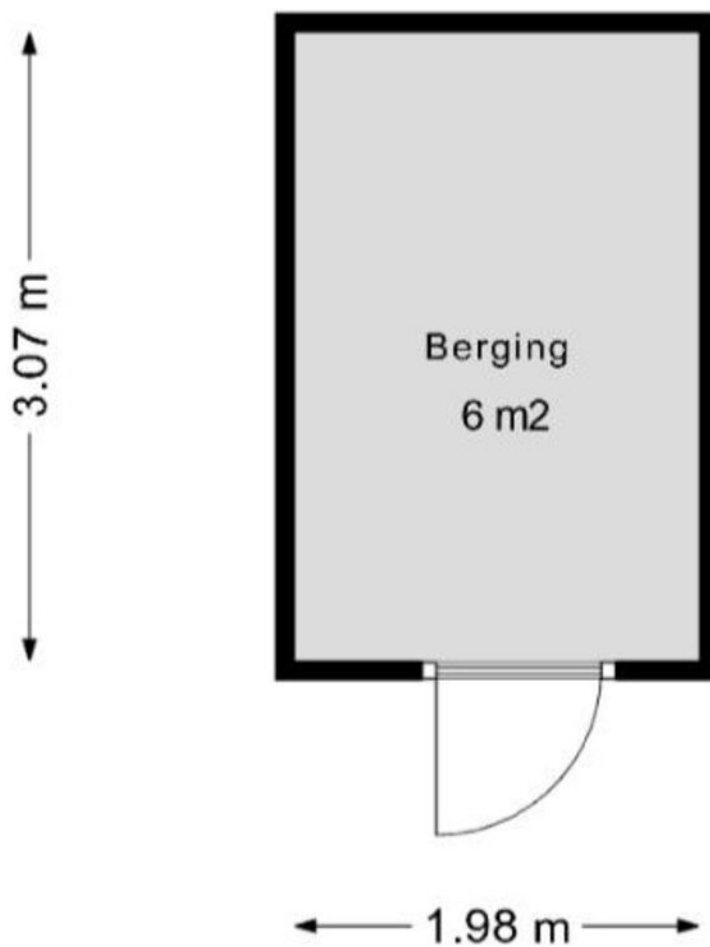
2e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond

Berging



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Ervaren en ondernemende makelaars

Belangrijk bij het verkopen van een woning is dat u kiest voor ervaren, ondernemende makelaars. Wij zijn een team met veel ervaring in het vak.

Jantine Muilwijk (1981) is werkzaam in de makelaardij sinds 2000 en Daniël Overduin (1980) sinds 2004. Wij hebben ieder al meer dan honderden woningen verkocht in uw regio!

Waardebepaling

Indien u de overstap van uw huidige koopwoning naar een toekomstige woning gaat maken, verzorgen wij voor u gratis een waardebepaling van uw huidige woning. Deze waarde kunt u vervolgens gebruiken voor bijvoorbeeld de berekening van uw hypotheek.

Interesse in deze woning?

Neem contact op!

Dorpsstraat 28
3381 AG Giessenburg

t: 0184-654010
e: info@overduinmakelaardij.nl

www.overduinmakelaardij.nl

Beoordeling

9,3

Lokale marktkennis: 9,2
Deskundigheid: 9,3
Service & begeleiding: 9,5
Prijs & kwaliteit: 9,3

Makelaarsbeoordelingen

Onze opdrachtgevers beoordelen ons gemiddeld met maar liefst een 9,3! Een cijfer waar we méér dan trots op kunnen zijn.

" Een sterk en doortastend team! Ze weten waar ze mee bezig zijn, zien de markt en weten daar juist op te reageren. Bedankt Daniel en Jantine, het was fijn om met jullie ons huis te verkopen."

" We zijn vriendelijk en persoonlijk goed geholpen het contact was duidelijk en alles goed geregeld, er werd adequaat en direct gereageerd op biedingen/ onderhandelingen. Goede inschatting van de marktwaarde."

Kijkt u op onze website voor de volledige beoordelingen van al onze opdrachtgevers!





Dorpsstraat 28
Giessenburg

De actieve regiomakelaar van de
Alblasserwaard

T: 0184-654010

E: info@overduinmakelaardij.nl

I: www.overduinmakelaardij.nl

 **OVERDUIN**
MAKELAARDIJ